

WIGP.6730.19.2022.PP

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), a także przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 21 kwietnia 2022 r., w imieniu MB SUN 2 Sp. z o.o., ul. Tumska 4/2, 02-430 Warszawa przez pełnomocnika po uchyleniu decyzji Burmistrza Krobi WIGP.6730.19.2022.PP z dnia 1 czerwca 2022 r. przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 1 grudnia 2022 r., sygn. Akt II SA/Po 554/22

u s t a l a m
na rzecz MB SUN 2 Sp. z o.o.
następujące warunki zabudowy
na części działki o numerze ewidencyjnym 157/17
położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna
dla budowy wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz
z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie.

- 1. Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie składającej się z: konstrukcji montażowej wolnostojącej, modułów fotowoltaicznych, stacji transformatorowych SN/nN z transformatorem, magazynów energii, inwerterów (falowników), string-boxów, przewodów elektrycznych i linii energetycznych, systemu monitoringu – ochrony oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu, masztów monitoringu, ogrodzenia, instalacji odgromowej, instalacji oświetleniowej, dróg wewnętrznych i placów manewrowych według potrzeb na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157/17, położonej w obrębie Kuczyna, gmina Krobia.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się strukturę funkcjonalną części działki objętej decyzją jako teren instalacji odnawialnego źródła energii – oznaczony na załączniku graficznym symbolem OZE;
 - 2) obecny stan zagospodarowania części działki objętej decyzją: obszar niezabudowany, pozostający w użytkowaniu rolnym.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wojewódzkiej KD 434 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wewnętrznej, wzdłuż tych dróg – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, w tym zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225.);
- 2) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii); utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

Lokalizacja paneli fotowoltaicznych wraz z osprzętem powinna być taka, aby zachować odległość poziomą co najmniej 3 od skrajnego przewodu roboczego linii 15 kV.

Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.

Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor obiektu zobowiązany jest uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania w ENEA Operator Sp. z o.o.

- 3) planowaną farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą lokalizować wyłącznie w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) łączna powierzchnia elektrowni fotowoltaicznej (teren ogrodzony) – do 28 000 m²
- 5) powierzchnia zabudowy zajęta pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą (powierzchnia pod panelami, drogami dojazdowymi, placami serwisowymi, stacjami transformatorowymi i inną infrastrukturą) – do 16 000 m²
- 6) liczba modułów fotowoltaicznych – do 14 000 sztuk;
- 7) liczba stacji transformatorowych z transformatorem – do 4 sztuk;
- 8) liczba magazynów energii – do 4 sztuk;
- 9) powierzchnia zabudowy każdej stacji transformatorowej z transformatorem – max 35 m²;
- 10) powierzchnia zabudowy każdego magazynu energii – max 40 m²;
- 11) szerokość elewacji frontowej każdej stacji transformatorowej z transformatorem – max 7,0 m;
- 12) szerokość elewacji frontowej każdego magazynu energii – max 14,0 m;
- 13) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdej stacji transformatorowej z transformatorem – max 4,0 m;
- 14) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego magazynu energii – max 3,0 m;
- 15) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu każdej stacji transformatorowej z transformatorem – max 4,0 m;
- 16) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu każdego magazynu energii – max 3,0 m;
- 17) geometria dachu każdej stacji transformatorowej z transformatorem – płaski, o nachyleniu do 12°;
- 18) geometria dachu każdego magazynu energii – płaski, o nachyleniu do 12°;
- 19) moc farmy fotowoltaicznej – do 4 MW;
- 20) wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi modułami fotowoltaicznymi – do 5 m;
- 21) wysokość ogrodzenia – do 2,5 m;

22) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu instalacji odnawialnego źródła energii nie może być niższy niż 30%.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część działki o numerze ewidencyjnym 157/17 stanowi grunty orne, oznaczone symbolem RIVa – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) teren przeznaczony pod instalację odnawialnego źródła energii nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
 - 2) na terenie objętym decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
 - 3) inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie na działce ewidencyjnej nr 157/17, obręb Kuczyna” (WIGP.6220.23.2021.OS z dnia 4 kwietnia 2022 r.);
 - 4) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.);
 - 5) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
 - 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
 - 7) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;
 - 8) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie; na obszarze objętym inwestycją nie występują śródlądowe wody powierzchniowe, natomiast występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska. jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką;
 - 9) z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.), utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, projektowanym przyłączem po uzyskaniu technicznych warunków przyłączenia i zawarciu umowy przyłączeniowej z operatorem sieci oraz w ramach produkcji własnej farmy;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – rozprowadzanie powierzchniowe na tereny nieutwardzone terenu objętego decyzją, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 2) jeżeli w przypadku realizacji planowanej inwestycji, wystąpi konieczność zapewnienia miejsc postojowych, należy urządzić je w granicach terenu instalacji odnawialnego źródła energii.

8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – część działki o numerze ewidencyjnym 157/17 zlokalizowana w obrębie Kuczyna, gmina Krobia, położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

9. Ustalenia dotyczące obszaru w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – planowana budowa farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.) oraz nie znajduje się obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10. Linie wyznaczające teren inwestycji.

Granice terenu instalacji odnawialnego źródła energii określające linie wyznaczające teren inwestycji oraz teren instalacji odnawialnego źródła energii wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

11. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
- 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
- 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

12. Inne warunki i ustalenia

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu.
- 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.
- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 21 kwietnia 2022 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w imieniu MB SUN 2 Sp. z o.o., złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157/17, położonej w obrębie Kuczyna, gmina Krobia.

W dniu 1 czerwca 2022 r. Burmistrz Krobi wydał decyzję WIGP.6730.19.2022.PP o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie na terenie części działki o numerze

ewidencyjnym 157/17 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna. W swojej decyzji Burmistrz Krobi określił, że w związku z przeprowadzoną analizą art. 10 ust 2a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz pojawiającego się orzecznictwa sądowego, tut. organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie powyższy przepis nie został spełniony. Planowana inwestycja polega na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157/17 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna wymaga ustalenia jej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ze względu na lokalizację przedmiotowej inwestycji na gruntach rolnych klasy IVa oraz moc planowanej inwestycji do 4,0 MW. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r. część działki o numerze ewidencyjnym 157/17, na której wnioskowana jest inwestycja położona w obrębie geodezyjnym Kuczyna została przeznaczona pod tereny gospodarki rolnej, co nie wskazuje na rozmieszczenie na ww. terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia przyjętym Uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r. zostało określone, że: „*Ustala się przeznaczenie i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających na rysunku i oznaczonych symbolami: R – tereny gospodarki rolnej:*

a) niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych oraz niewielkich, tymczasowych obiektów do obsługi upraw sadowniczych bądź warzywnych, o kubaturze do 20 m³ /l ha terenów,
b) dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy);
c) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnej komunikacji, wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących.”

W związku z powyższym, Burmistrz Krobi w decyzji WIGP.6730.19.2022.PP z dnia 1 czerwca 2022 r. stwierdził, że planowana inwestycja nie może zostać zlokalizowana na terenie wskazanym przez Inwestora we wniosku.

W dniu 17 czerwca 2022 r. do tut. urzędu wpłynęło odwołanie MB SUN 2 Sp. z o.o., ul. Tumaska 4/2, 02-430 Warszawa od decyzji Burmistrza Krobi WIGP.6730.19.2022.PP z dnia 1 czerwca 2022 r.

Burmistrz Krobi przesłał powyższe odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie w dniu 24 czerwca 2022 r.

W dniu 15 lipca 2022 r. do tut. urzędu wpłynęła decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie z dnia 11 lipca 2022 r. znak: SKO.430.1099.94.2022 o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji organu pierwszej instancji.

W dniu 9 sierpnia 2022 r. do tut. urzędu wpłynęła do wiadomości tut. organu odpowiedź na skargę MB SUN 2 Sp. z o.o. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie z dnia 11 lipca 2022 r. znak: SKO.430.1099.94.2022, która została przekazana Samorządowe Kolegium Odwoławcze przez wraz z aktami sprawy do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Wyrokiem II SA/Po 554/22 z dnia 1 grudnia 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie oraz poprzedzającą ją decyzję Burmistrza Krobi z dnia 1 czerwca 2022 r. znak WIGP.6730.19.2022.PP. W ww. wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu określił, że „*W przypadku tych pierwszych powstały wątpliwości dotyczące zasad ich lokalizacji, a w szczególności ustalenia, czy możliwa jest ich realizacja na terenach, które nie zostały pod ten cel przewidziane, najpierw w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków*

zagospodarowania przestrzennego gminy, a następnie w planie miejscowym. Odnosząc się do powyższej kwestii podzielić należy pogląd, że przepisy art. 15 ust. 3 pkt 2a w zw. z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie zakazują realizacji elektrowni fotowoltaicznych poza obszarami wskazanymi w studium pod tego rodzaju inwestycji, nawet w przypadku, gdy realizacja tego typu inwestycji nie została przewidziana w powyższym akcie planistycznym. Gdyby bowiem taka była wola ustawodawcy, to zawarłby w tym względzie podobne unormowanie, jak w odniesieniu do obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², dla których art. 10 ust. 3a i 3b u.p.z.p. wprost przewiduje możliwość ich lokalizacji wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW takiego przepisu brak. W konsekwencji, gdy takie obszary nie zostały wskazane w studium, to dopuszczalność inwestycji należy ocenić, biorąc pod uwagę treść obowiązującego planu miejscowego, natomiast w przypadku jego braku realizacja tego typu inwestycji jest możliwa na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. dotyczą planowania przestrzennego, a nie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyłączają one lokalizacji określonych w tych przepisach instalacji odnawialnych źródeł energii na podstawie decyzji administracyjnej. Jak powyżej wskazano, gdyby taka była wola ustawodawcy do odnoście tego rodzaju inwestycji zawarłby podobne unormowanie jak w art. 10 ust. 3b ustawy w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czego jednak nie uczynił. Należy mieć ponadto na uwadze przepis art. 9 ust. 4 u.p.z.p. który stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Teren przedmiotowej inwestycji nie jest zaś objęty planem miejscowym, natomiast decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wydawana jest na podstawie przepisów odrębnych i zapisy (ich brak) studium nie mają dla niej wiążącego charakteru.”

W związku z powyższym, Burmistrz Krobi ponownie rozpoznając sprawę uwzględnił wykładnię zawartą w ww. wyroku.

W dniu 30 stycznia 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pełnomocnictwo dla _____, a tut. organ uzyskał informację, że to _____ jest obecnie pełnomocnikiem MB SUN 2 Sp. z o.o. w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie części działki numer ewidencyjny 157/17, zlokalizowanej w obrębie Kuczyna spełnia warunki wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 4 kwietnia 2022 r. decyzja nr WIGP.6220.23.2021.OS o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej

„Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie na działce ewidencyjnej nr 157/17, obręb Kuczyna”.

W związku z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. Akt. II SA/Po 554/22 z dnia 1 grudnia 2022 r., a także pojawiającym się nowym orzecznictwem dotyczącym możliwości ustalenia warunków zabudowy dla budowy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – farm fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach innych niż grunty rolne stanowiące użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, na obszarach, na których w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia nie ma wskazanych farm fotowoltaicznych, w nawiązaniu do art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), tut. organ uznał, iż planowana inwestycja jest możliwa do realizacji i zgodna z przepisami, ponieważ zgodnie z przytoczonym niżej orzecznictwem oraz wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. Akt II SA/Po 554/22 z dnia 1 grudnia 2022 r. planowana inwestycja nie musi być zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia.

Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. II OSK 1276/21 wskazuje: „*Pogląd przedstawiony przez Skarżącą kasacyjnie, według którego powyższe ograniczenia zostały zawarte w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., zgodnie z którym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie (obecnie: jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:*

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.), nie jest poglądem trafnym.

Dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Co prawda oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednakże z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym.

Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego

powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym.

Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.

Podobne stanowisko zajął także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2022 r. sygn. II SA/Bd 1591/21: „Argumentem za wydaniem decyzji kasacyjnej nie może być również stanowiska SKO, iż tylko na obszarach wskazanych w studiach mogą być realizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Stosownie do art. 10 ust. 2a upzp jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (obecnie 500 kW), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przytoczone przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp dotyczą planowania przestrzennego, a nie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyłączają one lokalizacji określonych w tych przepisach instalacji odnawialnych źródeł energii na podstawie decyzji administracyjnej. Gdyby taka była wola ustawodawcy do odnoście tego rodzaju inwestycji zawarłby podobne unormowanie jak w art. 10 ust. 3b upzp w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czego jednak nie uczynił. Należy mieć ponadto na uwadze przepis art. 9 ust. 4 upzp, który stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Teren przedmiotowej inwestycji nie jest zaś objęty planem miejscowym, natomiast decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wydawana jest na podstawie przepisów odrębnych i zapisy (ich brak) studium nie mają dla niej wiążącego charakteru.”

W dniu 30 stycznia 2023 r., Burmistrz Krobi wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną pracę oraz zabezpieczającą mienie na terenie działki o numerze ewidencyjnym 157/17 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna, do następujących organów:

- Starosty Gostyńskiego, ul. Wrocławska 256, 63-800 Gostyń;
- Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Chociszewskiego 12, 64-100 Leszno;
- Marszałka Województwa Wielkopolskiego Geologa Wojewódzkiego, Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań;
- Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań;
- Dyrektora Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, ul. Wilczak 51, 61-623 Poznań.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez ww. organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Jednocześnie w przedmiotowej sprawie wystąpiono o zajęcie stanowiska do ENEA Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Leszno, ul. Grunwaldzka 128, 64-100 Leszno, Oddział Dystrybucji Poznań, ul. Panny Marii 2, 61-108 Poznań.

W dniu 6 lutego 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Marszałka Województwa Wielkopolskiego z prośbą o uzupełnienie wniosku o uzgodnienie projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji o wypis i wyrys z miejscowego planu, który utracił moc obowiązującą na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), a tut. organ uzupełnił przedmiotowy wniosek o ww. wypis i wyrys w dniu 8 lutego 2023 r.

W dniu 13 lutego 2023 r., do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak: WR.ZPU.2.521.158.2023.EW z dnia 10 lutego 2023 r. o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6, w powiązaniu z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagami, które zostały opisane w pkt 4 ppkt 8, 9 oraz w pkt 6 ppkt 7 niniejszej decyzji.

W dniu 13 lutego 2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, ul. Panny Marii 2, 61-108 Poznań o pozytywnym zaopiniowaniu przedmiotowego dokumentu z uwagami opisanymi w pkt 3 ppkt 2 niniejszej decyzji.

W dniu 16 lutego 2023 r., do tut. urzędu wpłynęło Postanowienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 lutego 2023 r., znak: DI-IV.7637.18.2023 o uzgodnieniu możliwości ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, w zakresie zadań i programów określonych w art. 39 ust. 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonym Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), pod warunkiem, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji będzie uwzględniać stanowisko Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, wyrażone na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie sposobu zagospodarowania terenów w otoczeniu pasa drogi wojewódzkiej nr 434. Marszałek Województwa Wielkopolskiego określił, że przeprowadzono analizę stanu prawnego i faktycznego, wynikającego z lokalizacji planowanej inwestycji w odniesieniu do obiektów ponadlokalnej infrastruktury komunikacyjnej. W oparciu o wyniki tej analizy stwierdził, że nie powinna ona kolidować z zadaniami i programami, ujętymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował

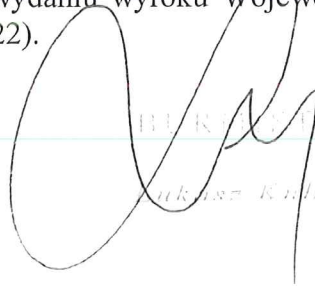
POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi

administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e, 2h, 2f art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503.) w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w ciągu 90 dni od daty złożenia wniosku, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, o której mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zgodnie z art. 2c do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ww. ustawy żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 286 §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 259) termin do załatwienia sprawy przez organ administracji określony w przepisach prawa lub wyznaczony przez sąd liczy się od dnia doręczenia organowi akt albo, w przypadku, o którym mowa w § 1a, odpisu orzeczenia – w niniejszej sprawie od dnia 26 stycznia 2023 r. (dostarczenie prawomocnego orzeczenia i zwrot akt do Samorządowego Kolegium Odwoławczego po wydaniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. Akt II SA/Po 554/22).


ALEKSANDRA KUBIAK
Aleksandra Kubiak

Załączniki:

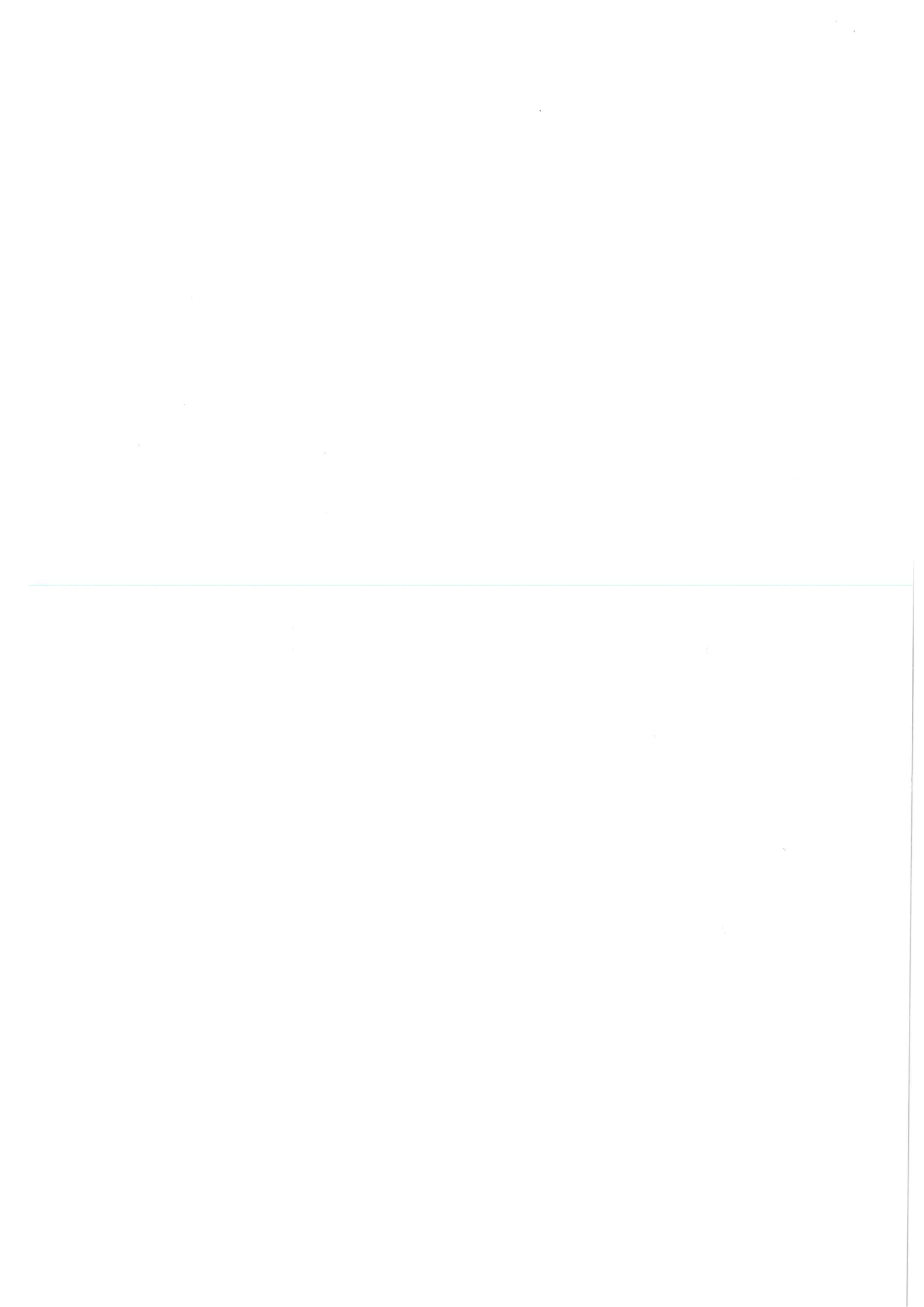
1. Mapa w skali 1:1000,
2. Analiza wraz z mapą w skali 1:1000.

.o.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej dokonano zapłaty opłaty skarbowej w kwocie **598,00 + 17,00 zł** dnia 20.04.2022 r. oraz **17,00 zł** z dnia 30.01.2023 r. na konto nr **89102040270000130208062582**

Podinspektor


Izabela Bqk



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY**

Część tekstowa

Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy: MB SUN 2 Sp. z o.o., ul. Tumska 4/2, 02-430 Warszawa, otrzymany w dniu 21.04.2023 r., dla budowy wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną oraz zabezpieczającą mienie, na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 157/17, położonej w obrębie Kuczyna, gmina Krobia, stanowiącej grunty orne. Granice obszaru analizowanego wskazanego na załączniku graficznym wyznacza się zgodnie z ww. ustawą, wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu i nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Przy czym zauważyć i wyjaśnić trzeba fakt występowania w obszarze analizowanym także fragmentów działek. Jednak biorąc po uwagę, że stanowią one części większych całości jakimi są działki ewidencyjne, to w analizie uwzględniono sposób zagospodarowania i użytkowania całości tych działek. Stanowisko takie potwierdza przyjęte orzecznictwo sądów administracyjnych, z których wynika, że w każdej indywidualnej sprawie organ określający warunki zabudowy musi poddać analizie obszar tworzący urbanistyczną całość, tak aby możliwe było dokonanie rzetelnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu koniecznych wymogów wynikających z ustawy (wyrok NSA z dnia 20 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 10/11; wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1520/07; wyrok NSA z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt 1153/08). Granice obszaru analizowanego

wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRZY, CECHY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt.1

Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na powyższe wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 26 kwietnia 2022 r. sygn. II SA/Bd 1591/21 wskazuje: „Zdaniem Sądu w świetle poczynionych uwag, należy podzielić stanowisko strony wnoszącej sprzeciw, że wykładnia przepisu art. 61 ust. 3 upzp w powiązaniu także z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie uprawnia do wyłączenia z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 61 ust. 3 upzp instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. Racje ma spółka, że skoro w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację w rozumieniu art. 2 pkt 19 uoZE, to nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 uoZE ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100kW. Tym bardziej, że w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej wyjaśnił także, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 upzp", że "w związku z rozbieżnością orzecznictw, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 upzp o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy

dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazane, że zmiana art. 61 ust. 3 upzp nie ma dotyczyć wszystkich instalacje odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW."

2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na powyższe wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne. „Zdaniem Sądu w świetle poczynionych uwag, należy podzielić stanowisko strony wnoszącej sprzeciw, że wykładnia przepisu art. 61 ust. 3 upzp w powiązaniu także z treścią i uzasadnieniem ustawy zmieniającej z dnia 19 lipca 2019 r., nie uprawnia do wyłączenia z pojęcia instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 61 ust. 3 upzp instalacji o mocy przekraczającej 100 kW. Racje ma spółka, że skoro w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. ustawodawca rozróżnia i wyszczególnia mikroinstalację w rozumieniu art. 2 pkt 19 uoaze, to nie ma uzasadnienia dla uznania, że w następnym przepisie, tj. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. posługując się ogólnym pojęciem instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 uoaze ma na myśli jedynie instalacje o mocy poniżej 100kW. Tym bardziej, że w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej wyjaśnił także, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 upzp", że "w związku z rozbieżnością orzecznictw, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 upzp o instalacje odnawialnego źródła energii" i, że "przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej". W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazane, że zmiana art. 61 ust. 3 upzp nie ma dotyczyć wszystkich instalacje odnawialnego źródła energii, lecz jedynie tych o mocy do 100 kW."

3. UZBROJENIE TERENU

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Dla projektowanej inwestycji są zabezpieczone potrzeby w zakresie dostawy energii elektrycznej.

4. KONIECZNOŚĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Część działki o numerze ewidencyjnym 157/17 położona w obrębie Kuczyna, gmina Krobia, przeznaczona pod budowę wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną oraz zabezpieczającą mienie, i stanowiąca grunty orne, oznaczone symbolem RIVa, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne.

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

6. POŁOŻENIE W OBSZARZE DLA KTÓREGO USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ WZNOSZENIA I UTRZYMYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI ORAZ W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ I STREFY BEZPIECZEŃSTWA

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 6

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowana budowa wolnostojącej farmy fotowoltaicznej „Krobia 2” o mocy do 4 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą poprawną oraz zabezpieczającą mienie, położona jest poza obszarem dla którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz poza obszarem strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa.

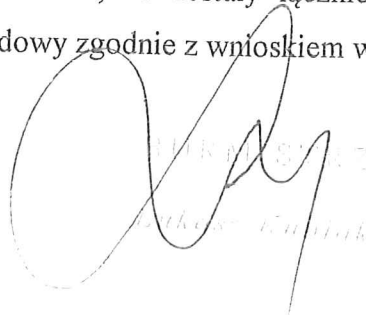
PODSUMOWANIE

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1 – 6:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – przepisu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – przepisu nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.



Urząd Marszałkowski
województwa łódzkiego

W załączeniu:

- mapa w skali 1:1000.

Analizę opracował:

uprawniony do sporządzania projektów decyzji
o ustaleniu warunków zabudowy
na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

